

**EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND****OTSUS**

Viimsi

oktoober 2024

Projekteerimistingimused Metsakasti külas Riiasöödi tee L3 ja Sassi kinnistutel kehtiva detailplaneeringuga kavandatud veetorustiku asukoha osaliseks muutmiseks

Lähtudes Viimsi Vallavalitsusele 16.09.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2411002/06998 ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 2, lg 2, lg 5 ja EhS § 27 lg 4 p 5 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrان Metsakasti külas Riiasöödi tee L3 ja Sassi kinnistutele projekteerimistingimused kehtiva detailplaneeringuga kavandatud veetorustiku asukoha osaliseks muutmiseks ja selle kohta ehitusprojekti koostamiseks.

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:**

Projekteerimistingimustega täpsustatakse ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 5 alusel detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ühisveevärgi torustiku võimalikku asukohta, tulenevalt kinnistutele juba rajatud tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest tulenevalt.

**2. Projekteerimistingimuste andja:**

Asutus: Viimsi Vallavalitsus  
Asutuse registrikood: 75021250  
Telefon: 602 8800  
E-post: [info@viimsivv.ee](mailto:info@viimsivv.ee)  
Volitatud ametiisikud: Enel Valli, Raido Kübarsepp

**3. Taotluse andmed:**

Liik: Projekteerimistingimuste taotlus  
Number 2411002/06998  
Kuupäev 16.09.2024

**4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed:**

Koha-aadress: Riiasöödi tee L3, Metsakasti küla  
Katastritunnus: 89001:001:2046  
Krundi suurus: 3415 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Koha-aadress: Sassi, Metsakasti küla  
Katastritunnus: 89001:001:2049  
Krundi suurus: 3256 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: Üldkasutatav maa 100%

Koha-aadress: Madise, Metsakasti küla  
Katastritunnus: 89001:010:2875  
Kruundi suurus: 1585 m<sup>2</sup>  
Maa sihtotstarve: Üldkasutatav maa 100%

## 5. Projekteerimistingimuste koostamise alus:

- 5.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lg 1 p 2, § 27 lg 2 ja § 27 lg 4 p 5
- 5.2. Nivoo Projekt OÜ poolt 19.08.2024 koostatud asendiplaan eskiislahendusega.
- 5.3. Viimsi Vallavalitsuse 02.12.2020 korraldusega nr 745 kehtestatud "Metsakasti küla, kinnistute Riiasöödi tee 30, Sassi, Lauri, Riiasöödi tee ja osaliselt Kesaniidu tee detailplaneering"

## 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Viimsi vallavalitsusele esitati 16.09.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06998, millega sooviti muuta detailplaneeringus kavandatud veetorustiku asukohta ja projekteerida veetoru detailplaneeringus näidatud reoveekanaliseerimise toru kõrvale.
- 6.2. Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi detailplaneeringu kehtestamise järel, kui on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.
- 6.3. Vastavalt EhS § 27 lõike 1 punkti 2 ja lõike 4 p 5 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.
- 6.4. Projekteerimistingimused määratakse Metsakasti külas Riiasöödi tee L3, Madise, Sassi kinnistutele uue asukohaga ühisveevärgi torustiku ehitusprojekti koostamiseks.
- 6.5. Detailplaneeringu ette nähtud lahendus: Planeeritava elamukruundi veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Viimsi Vesi AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks 21.juuni 2019.a. T-Model OÜ poolt koostatud Riiasöödi tee rekonstrueerimise projektiga on lahendatud ühisveevärgi ning sademeveekanaliseerimise torustike jätkumine Riiasöödi tee maa-alal alates olemasolevatest eelvooludest Riiasöödi tee 31 piirkonnas kuni Schüdlöffeli teeni. Planeeritava kaksikelamu liitumiskoht ühisveevärgiga on nimetatud tööga projekteeritud torustikul. Kummalegi boksile on ettenähtud eraldi liitumised. Veetorustiku asukoht on detailplaneeringuga ette nähtud Riiasöödi tee L3 kinnistul vasakul pool sõiduteed Riiasöödi tee 25, Riiasöödi tee 27, Riiasöödi tee 29, Riiasöödi tee 31 ja Madise tee kinnistute ja sõidutee vahele jäävale halasribale.
- 6.6. Projekteerimistingimustega muudetakse detailplaneeringuga ette nähtud veetorustiku asukohta alates Madise kinnistust ja viiakse veetorustik üle Riiasöödi tee L3 kinnistu teisele poole sõiduteed asuvale haljasribale, kuni detailplaneeringus ette nähtud Riiasöödi tee 30 kinnistu liitumispunktini.

## 7. Projekteerimist puudutava maa-ala insener-tehnilised lahendused ja võrgud:

- 7.1. Projektis selgitada ja täpsustada olemasolevate või ümberpaigutamist vajavate maa-aluste kommunikatsioonide asukohad nende omanikega ja valdajatega.
- 7.2. Projekti asendiplaanil esitada kõik olemasolevad tehnovõrgud.
- 7.3. Projektis esitada veetorustiku alguse, pöördepunktide ja lõpp-punkti ning kaevude, jt seadmete koordinaadid.

- 7.4. Ehitusprojekti joonistel esitada veetrassi ja muude rajatiste asukohad koos kaitsevööndiga.
- 7.5. Veetorstiku asukohad, trassivaliku staadiumis mõõtkavas M 1:500, eelnevalt kooskõlastada valla ehitus- ja kommunaalosakonnaga.
- 7.6. Veetorstiku lahendusega seotud ehitustööd tuleb teostada võimalusel kinnisel meetodil ning vastavuses Viimsi Vallavolikogu määrusele 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 7.7. Ehitustööde mahtudes näha ette kogu ehitus- ja kaeveala taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaevala lõikes täies ulatuses, sh vajadusel teede uue aluse ehitus.
- 7.8. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekattemärgistus. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus, sh vajadusel teede ja teede uue aluse ehitus. Katete taastamise mahud kooskõlastada Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna teede vanemspetsialistiga.
- 7.9. Rajatiste asukoha valikul arvestada nende sobivust teiste ehitistega ja tagada, et nende väljaehitamine ja toimimine ei segaks üksteist ning võimaldaks hilisemalt teha nende hooldust ja remonti.
- 7.10. Veetorstiku asukoha valikul arvestada detailplaneeringuga ette nähtud kanalisatsiooni torustiku asukohaga ja selle seadusest tuleneva kaitsevööndiga.
- 7.11. Veetorstiku asukoha valikul arvestada detailplaneeringus ette nähtud kõrgepinge maakaabliini asukohaga ja selle seadusest tuleneva kaitsevööndiga.

## **8. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted**

8.1 Kajastada ehitusprojekti haljastuse taastamist.

## **9. Kaasamine:**

- 9.1. EhS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteeerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Madise, Riiasöödi tee 31, Kesaniidu tee 3, Ees-Metsakasti, Viimsi metskond 83, Heinamaa tee 28 kinnistute omanikud.
- 9.2. Kohalik omavalitsus korraldab projekteeerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 31 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 48 alusel. HMS § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.
- 9.3. Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, on õigus avatud menetluse raames esitada menetlust läbiviivale haldusorganile eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi.
- 9.4. Projekteeerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 04.10.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteeerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.
- 9.5. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

## **10. Nõuded projektile ja vormistusele:**

- 10.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt tervisekaitse, tuleohutuse ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 10.2. Projekt peab olema koostatud ja allkirjastatud EhS ettenähtud pädeva isiku poolt ning majandustegevuse registris registreeritud projekteeerimise õigust omava ettevõtja poolt.
- 10.3. EhS § 24 lg 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 10.4. Projekt vormistada kaasajastatud, kuid mitte vanemal kui ühe aasta vanusel, topo-geodeetilisel alusplaanel ning vastavuses majandus- ja taristuministri määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostus-möödistamisele esitatavad nõuded“.
- 10.5. Ehitusprojekti koostamise eelselt tuleb Mereranna tee L4 kinnistul läbi viia dendroloogiline uuring projektialale jäävatele olemasolevatele puudele. Dendroloogiline uuring tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonnaga ja keskkonnaosakonnaga.
- 10.6. Geodeetiliste uurimistööde käigus möödistada tehnovõrkude asukohad ja kooskõlastada need võrkude valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti (sh

- olemasolevad ja projekteeritavad tehnovõrgud jms) koostamiseks vajalikus mahus. Projekti kooskõlastamiseks esitamise hetkel peab olema geodeetilise mõõdistuse, sh kooskõlastuste vanus kuni üks aasta, ja kooskõlastataval joonisel näidatud geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö number. Koostatud geodeetiliste uurimistööde aruanne tuleb esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale digitaalselt (joonise fail, seletuskiri jm) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 10.7. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri määrusele 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning olema vormistatud mõõtkavas M 1:500 paberikandjal ja digitaalsel andmekandjal, joonised DWG faili formaadis ning PDF-is, seletuskiri PDF-is, sh sisukord, seletuskiri, joonised, kooskõlastuste koondtabel jm. Väljastatud projekteerimistingimused ja muu projektiga seonduv informatsioon lisada projekti kausta.
  - 10.8. Projekt peab sisaldama ehitamiseks vajalikel kaevetöödel teiseldatava pinnase mahte (m<sup>3</sup>), sh kogu väljakaevatava pinnase maht, utiliseeritava pinnase maht, tagasitõidetava pinnase maht, juurde veetava pinnase maht, sealhulgas eraldi liiv, killustik ja muld. Projektis näidata väljakaevatava pinnase ajutise ja alalise ladustamise asukohad ning utiliseeritava pinnase utiliseerimise asukohad.
  - 10.9. Projekt peab sisaldama Viimsi Vallavolikogu 22.09.2022 määrusega nr 15 kehtestatud Viimsi valla jäätmehoolduseeskirja § 33 lg 3 kohaseid andmeid.
  - 10.10. Enne ehitusloa taotlemist lisada projektile kõik vajalikud kooskõlastused.
  - 10.11. Ehitustööde käigus likvideeritavate kõrghaljastuslike elementide raie tuleb taotleda luba Viimsi Vallavalitsuse keskkonnaosakonnalt, kes vajadusel määrab asendusistutused lähtuvalt koostatud dendroloogilise uuringu tulemustest.
  - 10.12. Säilitatavale kõrghaljastusele tuleb tagada ehitusaegne kaitse vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.
  - 10.13. Ehitusprojekti vormistamisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri juhendmaterjal – Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel.
  - 10.14. Enne ehitustöödega alustamist taotleda ehitusluba. Ehitusloa taotlus teha ehitisregistri [www.ehr.ee](http://www.ehr.ee) kaudu.

## **11. Nõuded ehitustööde teostamisel:**

- 11.1. Veetorustiku torustiku ehitustööd tuleb teostada vastavuses Viimsi Vallavolikogu määrusele 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 11.2. Ehitustööde mahtudes näha ette kogu ehitus- ja kaevetööde taastamine täies ulatuses. Ehitusprojekti koosseisus esitada katendite taastamise osa (haljasalade ja teekatete osas) ning teekatete taastamine kogu ehitus- ja kaevetööde löikes täies ulatuses, sh vajadusel teede ja teede uue aluse ehitus.
- 11.3. Ehituse käigus kahjustatud teede ning juurdepääsuteede taastamisel peab järgima Viimsi valla kaevetööde eeskirja ja taastamised peavad vastama majandus- ja taristuministri määrusele 03.08.2015 nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“.
- 11.4. Ehituse käigus kasutatavate maa-alade, juurdepääsu teede ja -teosade kahjustamisel, tuleb taastada nende ehituseelne seisund ja teedel teekonstruktsioon, teekatend ja teekatemärgistus.
- 11.5. Tööde käigus eemaldatud ja kahjustatud haljastuse puhul tuleb rajada uus haljastus lähtudes Viimsi Vallavolikogu määrusest 16.03.2021 nr 10 „Viimsi valla kaevetööde eeskiri“.
- 11.6. Ehitustööde läbiviimisel projekteerimistingimustes esitatud teedel ja nendega piirnevatel kinnistutel, nende teede vahetus läheduses ja juurdepääsuteede kasutamise korral ning vajadusel sulgeda teid osaliselt või ka lühiajaliselt täielikult, tuleb koostada selleks ajutine liikluskorralduste skeem vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele 13.07.2018 nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.
- 11.7. Teede osalisel või täielikul sulgemisel lähtuda Viimsi Vallavolikogu määrusest 27.01.2015 nr 1 „Viimsi valla teede ajutise sulgemise eeskiri“. Teede osalise või täieliku sulgemise ajaks on Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakonna poolt väljastatavale kaevetöödele ning ehitaja poolt esitatud tee sulgemise avaldusele märgitud ehitustööde teostamise periood tee osaliseks või täielikuks sulgemiseks.

- 11.8. Teede osalise või täieliku sulgemise ajaks liikluskorralduse skeemi kohaselt tuleb ehitajal tasuda tee sulgemise maks vastavalt Viimsi Vallavolikogu määrusele 27.01.2015 nr 2 „Viimsi valla teede ja tänavate sulgemise maks“.
- 11.9. Projekteeritavatele ja ehitatavatele veetorstikule, mis hakkab paiknema olenevalt projekteerimise käigus konkreetsest trassi valikust, riigi- ja era kinnistutel, tuleb sõlmida kui nende rajatiste tulevasel omanikul, riigi- ja era kinnistute omanikega notariaalsed servituudi lepingud maade isikliku kasutusõigusega koormamiseks kasuks.
- 11.10. Viis päeva enne ehitustööde alustamist esitada ehitajal valla ehitus- ja kommunaalosakonnale avaldus kaevetööde teostamiseks infosüsteemis OPIS (viimsi.opis.ee), mille alusel väljastatakse kaaveluba.

## **12. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg ja vaidlustamine:**

12.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja PlanS § 125 lõigest 5, EhS § 26 lõikest 4, EhS § 27 lg 1 p 1, lg 4 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale punktiga 1

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

### **OTSUSTAB:**

1. Määrata projekteerimistingimused detailplaneeringuga ette nähtud muudetud asukohaga veetorstiku ehitusprojekti koostamiseks, alates Madise kinnistust kuni Riiasöödi tee 30 kinnistu liitumispunktini.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehitisregistrisse.
4. Käesoleva haldusakti peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise keeldumisest arvates või vaidlustada see Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmise keeldumisest teada sai või oleks pidanud teada saada.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Enel Valli  
ehitusteenistuse juhataja

Raido Kübarsepp  
tehnovõrkude vanemspetsialist

Lisa: Eskiislahenduse asendiplaan